بسم اللہ الرحمٰن الرحیم

۹۶/۶

سوال: کیا فرماتے ہیں علمائے دین اور مفتیان شرع متین اس بارے میں کہ پراپرٹی کی خرید و فروخت عموماً بیعانے سے شروع ہوتی ہے۔ اس موقع پر جو دستاویز لکھی جاتی ہے اس کے ایک عدد نمونے ساتھ منسلک ہیں۔ ان دستاویزات کا شرعی جائزہ مطلوب ہے۔ ان کی کیا حیثیت ہے ان سے بیع ہو جاتی ہے یا نہیں؟ ان میں لکھی ہوئی شرائط شریعت کے موافق ہیں یا مخالف؟ براہ مہربانی تفصیلی جواب عنایت فرمائیں۔

السائل: مولانا محمد نوید جاوید صاحب

استاذ جامعہ عبداللہ بن عمر، لاہور

دار الافتاء ۹۶/۶ ۲۱/۷/۱۵ جامعہ عبداللہ بن عمر

-1-

اقرار نامہ معاہدہ بیع (بیعانہ)

بحق: ولد

(خریدار/مشتری)

منکہ ولد ہوں اور بقائمی ہوش وحواس خمسہ بلاجبر وکراہ برضامندی خود اقرار کر کے تحریر کر دیتا ہوں کہ من مقر ایک قطعہ پلاٹ رقبہ تعدادی آٹھ مرلے (0K-8M) منجملہ سالم کھاتہ قطعہ 6 تعدادی (34K-0M) کا حصہ منتقلہ 8/680 حصہ بقدر (8M) کھیوٹ نمبر 111، کھتونی نمبر 232 واقع حدبست موضع گجومتہ تحصیل ماڈل ٹاؤن ضلع لاہور، بمطابق جمعبندی سال 16-2015ء و بحوالہ انتقال نمبر 188 بیع منظور شدہ مورخہ 23-04-2016 کی رو سے بلاشراکت غیرے و مداخلت دیگرے مالک وقابض ہوں اور من مقر کو پلاٹ مذکورہ بیع وغیرہ کرنے کا پورا پورا قانونی واخلاقی حق حاصل ہے اور کوئی امر مانع بیع نہ ہے۔ لہٰذا اب من مقر نے پلاٹ متذکرہ مع حق راہ گزر و دیگر منجملہ حق وحقوق وغیرہ کا بالعوض مبلغ چوبیس لاکھ روپے (Rs:24,00,000/-) نصف جنکے مبلغ بارہ لاکھ

العبد ________ (من مقر/بائع)

العبد ________ (خریدار/مشتری)

CamScanner

روپے(Rs:12,00,000/-) ہوتے ہیں بدست وبحق

نو، تحصیل ماڈل ٹاؤن، ضلع لاہور مذکور کو معاہدہ بیع کر کے من مقرنے مبلغ بیس لاکھ روپے (Rs:20,00,000/-) بطور زرِ

بیعانہ ازاں مشتری روبرو گواہان وصول پالئے ہیں۔ جبکہ بقایا رقم مبلغ چار لاکھ روپے (Rs:4,00,000/-) بوقت تصدیق

رجسٹری وصول کروں گا اور فرد ملکیت لاکر پلاٹ مذکورہ کی رجسٹری (بحق مشتری یا جس کے نام وہ چاہے گا) تحریر و تصدیق کر

کے دینے کا پابند و ذمہ دار ہوگا۔ بوقت تصدیق رجسٹری باقی رقم وصول نہ ہونے کی صُورت میں مشتری کا زرِ بیعانہ ضبط اور

معاہدہ ہذا منسوخ و کالعدم تصور ہوگا۔ بوقت تصدیق رجسٹری من مقر تازہ فرد مع کاونٹر سائن شدہ لے کر حوالے مشتری کرنے

کا پابند و ذمہ دار ہوگا۔ اگر من مقر بوقت تصدیق رجسٹری باقی رقم وصول کرنے اور پلاٹ مذکورہ کی رجسٹری کرنے سے گریز و

انکار کروں گا یا معاہدہ ہذا سے منحرف ہوں گا تو وصول شدہ رقم کے بجائے دگنی رقم مع ہرجہ وخرچہ یکمشت مشتری مذکور کو ادا کرنے

کا پابند ہوگا یا مشتری مذکور کو حق حاصل ہوگا کہ وہ بذریعہ عدالت رجسٹری کی تحریر و تکمیل کروالیوے، من مقر کو کوئی عذر و اعتراض

نہ ہوگا۔ من مقر نے مشتری کو یقین دلا دیا ہے کہ پلاٹ مذکورہ قبل ازیں ہر قسم کے نقائصِ ملکیت تنازعات، عذرداریوں، کفالتوں

شراکتوں مقدمات وغیرہ سے یکسر پاک وصاف ومبرا ہے اور کوئی نقصِ ملکیت نہ ہے۔ من مقر نے پلاٹ مذکورہ پر کسی قسم کا

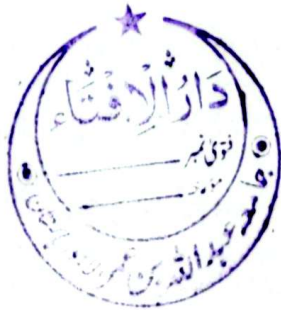
قرضہ وغیرہ حاصل نہ کیا ہے، اگر ثابت ہو تو مقررہ معیاد سے قبل از گرہ خود سے ادا کرنے کا پابند ہوگا۔ اقرار نامہ ہذا کے من مقر اور

من مقر کے وارثان جانشینان قائم مقامان وغیرہ ہر طرح سے پابند ہوں گے۔ بحدود اربعہ مشرق پلاٹ مشتری مغرب پلاٹ

بائع، شمال راستہ 25 فٹ عریض اور جنوب پلاٹ دیگرے ہے۔ پس اقرار نامہ معاہدہ بیع (بیعانہ) ہذا تحریر کروا کر پڑھ کر سن کر،

سمجھ کر، دُرست تسلیم کرتے ہوئے، اس پر اپنے دستخط ونشان انگوٹھا جات روبرو گواہان ذیل ثبت کر دیئے ہیں تا کہ سند رہے

اور بوقت ضرورت کام آوے۔ المرقوم مورخہ 21-12-2018

گواہ شد ____________ گواہ شد ____________

العبد ____________ (من مقر/بائع)

العبد ____________ (خریدار/مشتری)

اقرار نامہ معاہدہ بیع (بیعانہ)

بحق ☆

منکہ ☆ ... جو کہ ایک قطعہ مکان بمعہ کنکشن جات نصب شدہ بجلی پانی سوئی گیس چالو حالت معہ چاردیواری وفکس لوازمات ہمہ قسم، معہ زمین زیریں بمعہ چھت تاحد فلک، رقبہ تعدادی تین مرلے یکصد ایک مربع فٹ (3.M-101.Sft) کھیوٹ نمبر 23 کھتونی نمبر 177 خسرہ نمبر 181 رقبہ تعدادی 3 کنال 5 مرلے کا منتقلہ 776/14625 حصہ بقدر 3 مرلے 101 مربع فٹ جمعبندی سال 2012-13ء ... منع باغانوالہ تحصیل وضلع لاہور۔ حدود اربعہ مشرق مکان ملکیت امجد صاحب مغرب جامعہ مسجد شمال راستہ "0-'6 مشترکہ جنوب مکان ملکیت دیگرے ہے۔ جوکہ بروئے بیعنامہ رجسٹرڈ شدہ دستاویز نمبر 2023 بہی نمبر 1 جلد نمبر 2651 مورخہ 03-6-2016 درج سب رجسٹرار شالیمار ٹاؤن لاہور، و بحوالہ انتقال نمبر 24607 بیعہ منظور شدہ محکمہ مال ہے، کی رو سے مکان مذکورہ من مقر کی ملکیت ہے۔ اور اسے بیع وغیرہ کرنے کا مجھے پورا پورا قانونی واخلاقی حق

العبد ------------------ العبد ------------------

بائع ... مشتری ...

حاصل ہے کوئی امر مانع نہ ہے۔ قبل ازیں بیع مبیعہ مکان مذکورہ بالا ہر قسم کی بار کفالت مثلاً رہن بیع ہبہ تبادلہ وصیت وقف بارحق مہر خانگی تقسیم سکیم مقدمات زیر باریوں جملہ تنازعات سرکاری ٹیکس سے مبرا و پاک وصاف ہے اگر کوئی سابقہ واجبات مکان مذکورہ کی بابت نکلے تو از گرہ خود رقم خرچ کر کے مکمل کلیئرنس مطابق تسلی مشتری کلیئر کروا کر دینے کا پابند ہونگا۔ لہٰذا من مقر نے بقائمی ہوش و حواس خمسہ وثبات عقل برضا خود بلا جبر واکراہ غیرے مکان مذکورہ بالا بالعوض مبلغ پینتالیس لاکھ روپے (Rs.45,00,000/-) نصف جنکے مبلغ بیالیس لاکھ پچاس ہزار روپے (Rs.42,50,000/-) ہوتے ہیں بدست وبحق ن [illegible] ہور، بیع کرنے کا معاہدہ کر کے کل رقم میں سے مبلغ بیس لاکھ روپے (Rs.20,00,000/-) بطور بیعانہ نقد بشکل کرنسی نوٹ، روبرو گواہان حاشیہ مشتری مذکور سے وصول پالیا ہے۔ جبکہ بقایا رقم مبلغ پچیس لاکھ روپے (Rs.25,00,000/-) بوقت رجسٹری وصول پا کر قبضہ مکان حوالے مشتری کروں گا۔ میعاد رجسٹری از مورخہ 21-10-2016 سے مورخہ 21-10-2017 تک طے پائی ہے۔ من مقر بوقت رجسٹری ہمہ قسم بلز و پراپرٹی ٹیکس وغیرہ کلیئر کروا کر تازہ پی ٹی ون، کلیئرنس سرٹیفکیٹ، وتازہ فرد ملکیت برائے بیع تصدیق شدہ تحصیلدار و تازہ مصدقہ نقل بیعنامہ بمعہ سابقہ تمام اصل کاغذات بابت مکان مذکورہ بالا حوالے مشتری کرنے کا پابند ہونگا۔ اور اسکے علاوہ بوقت رجسٹری گین ٹیکس کی رقم (بمطابق FBR) ادا کرنے کا پابند ہونگا۔ مشتری اندر میعاد جب چاہے جس نام پر چاہے رجسٹری کروالیوے۔ خرچہ رجسٹری مشتری خود ادا کرے گا۔ مشتری DC ریٹ کے مطابق رجسٹری کروا سکتا ہے۔ مشتری معاہدہ بیع سے معاہدہ بیع کر سکتا ہے رقم بیعانہ وصول کر سکتا ہے، من مقر مطابق شرائط معاہدہ ہذا بقایا رقم وصول کر کے مشتری یا جس نام مشتری کہے گا رجسٹری کرنے کا پابند ہونگا۔ بعد از تکمیل شرائط مشتری اندر میعاد بقایا رقم ادا نہ کرے گا تو اس کا بیعانہ ضبط اور معاہدہ منسوخ ہوگا۔ من مقر اندر میعاد بقایا رقم وصول پا کر رجسٹری کرنے سے انکار یا لیت ولعل کرونگا تو وصول شدہ بیعانہ کا ڈبل ادا کرونگا۔ یا مشتری چاہے عدالت سے رجسٹری کروالیوے جبری رجسٹری کی صورت میں خرچہ عدالت بذمہ من مقر ہوگا۔ جو مشتری بقایا زرثمن سے وضع کر لیوے۔ تکمیل شرائط کی بابت من مقر کی ذات خاص جائیداد منقولہ وغیر منقولہ بمعہ میرے وارثان قائم مقامان بازگشت قریبی یا بعیدی بہر کیف ذمہ دار ہوں گا۔ لہٰذا اقرار نامہ معاہدہ بیع روبرو گواہان حاشیہ پڑھ کر سن کر سمجھ کر درست تسلیم کرتے ہوئے اپنے دستخط ونشان انگوٹھا جات ثبت کر دیئے ہیں تا کہ سند رہے اور بوقت ضرورت کام آوے۔ المرقوم مورخہ 21-10-2016

گواہ شد۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔گواہ شد۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔

العبد۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔العبد۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔۔

Description	AGREEMENT OR MEMORANDUM OF AN AGREEMENT - Sixes
First Party	: Muhammad Arfan (35401-1847241-1)
Second Party	: Jahangir Arif (35202-2758325-7)
Agent	: Friends Associates (35102-6400619-3)
Stamp Duty Paid By	: Jahangir Arif (35202-2758325-7)
Issue Date	: 09-Feb-2022, 12:32:48 PM
Paid Through Challan	: 202229CBASXC0814
Amount in Words	: One Thousand Two Hundred Rupees Only

AGREEMENT TO SELL A PLOT (BIANA)

By this deed of agreement made on ____ day of ________ 2022 between.

Mr/Mrs/Miss ________ S,W,D/O *Muhammad* ________

Resident of *House ...* ________

Holding N.I.C No. ________-1-

(Here in after called the SELLER) of the ONE Part AND

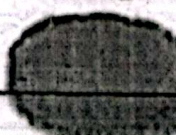
Mr/Mrs/Miss ________ S,W,D/O ________

Resident of ________

Holding N.I.C No. ________

(Here in after called the PURCHASER) of the other part.

NOW THIS AGREEMENT WITNESSES AS FOLLOWS:

1. That the Seller affirms and confirms that he is the absolute owner of Plot/House No. ________ Block ________ Measuring ________ Phase ________ situated at ________ Vide Their Letter No. *D-16283* Dated *28 Apr 2016*.

Seller	
Signature: ________	Signature: ________
Thumb: ________	Thumb: ________

E-STAMP
CONTINUATION SHEET

2. That the Seller further affirms that the said Plot/House is free from all encumbrances, claims, dues and litigations of all sorts and will responsible to clear all the development charges and dues of the Society. That the Seller is selling and Purchaser is purchasing the said Plot/House at price of Rs. 7925,000 /- (Rupees. Seventy nine lacs & twenty five thousand only) out of which Rs. 20,00,000 /- (Rupees. Twenty lacs only) through Cash/Pay Order/Cheque No. 00000646. Dated 10/03/22 Issued By Bank Alfalah. Packs Valancia Branch Lahore.

has been paid as BIANA and receipt acknowledged by the Seller. The balance amount of Rs. 5925000 /- (Rupees. Fifty Nine lacs and twenty five thousand only) shall be paid by Purchaser on or before NDC obtained / E/Dues Submission at the time of Registry / Identification / Transfer of the Plot/House.

3. That the seller will prepare open/transfer file for the said Plot/House and will be responsible to clear all the development charges and dues including water, gas and electricity charges of the Plot/House up to society transfer date.
4. That the seller will make him/her available and sign all the relevant Papers provided by the Society or the purchaser ,in connection with the Transfer of the above said Plot/House in favor of the Purchaser or any of his/her nominee(s).
5. If the seller fall to execute the sale deed / transfer documents or back out of this sale, the purchaser has to charge double of the paid the earnest money or the Purchaser has right to may get executed the sale deed by suit of specific performance, in such case all the loses and damages will be charged from the Seller which will be deducted from the balance consideration amount. If the Purchaser back out and does not pay the balance referred above money to the Seller, within the time period fixed above his advance money here with shall stand confiscated, and the Seller will be free to dispose off their Plot/House to any other place/person.
6. That the Purchaser has been given the right to sell the said Plot/House to any other person even before the total payment to Seller but the Purchaser is bound to make the total payment within the prescribed period of time, otherwise this clause to the agreement will not be applicable.
7. That the seller and Purchaser here in before used shall include their respective heirs, legal representatives, successor, assignees and nominees.

Seller	
Signature: ________	Signature: ________
Thumb: ________	Thumb: ________

723

WITNESSES.

1) Name: ________ 2) Name: ________

Address: ________ Address: ________

Daar-UL-Iftaa
Jamia Abdullah Bin Umar
23km Ferozpur Road Near
Kahna Nou
Lahore Pakistan

دارُالاِفتاء
جامعہ عبداللہ بن عمر
۲۳کلومیٹرفیروزپورروڈنزدکاہنہ نو،لاہورپاکستان
۰۳۳۲-۸۲۹۱۲۲۱ ، ۰۴۲-۳۵۲۷۲۲۷۰

حوالہ نمبر:	فتوی نمبر: ۶/۹۶	سائل:	مجیب: محمد طارق محمود
مفتی: مفتی محمد نوید خان صاحب	مفتی:		
کتاب: البیوع	باب:	تاریخ ہجری: ۲۰/۱۲/۱۴۴۶ھ	تاریخ عیسوی: ۱۷/۶/۲۰۲۵ء

بیعانے کی دستاویزات کا شرعی جائزہ

الجواب حامدًا ومصلیًا

۱ – پراپرٹی کی خرید و فروخت عام طور پر دو مرحلوں میں ہوتی ہے۔ پہلے مرحلے کو عرف عام میں بیعانہ کہتے ہیں اور دوسرے کو رجسٹری کہتے ہیں۔ پہلے مرحلے پر جو دستاویز لکھی جاتی ہے اسے "اقرار نامہ معاہدہ بیع (بیعانہ) Agreement to sell (Biana) " کہتے ہیں۔ رجسٹری کی دستاویز کو بیع نامہ Sale Deed کہتے ہیں۔

۲ – بیعانے کی منسلک اردو دستاویزات میں یہ الفاظ لکھے ہوئے ہیں: "۔۔۔۔معاہدہ بیع کرکے۔۔۔" یا "۔۔۔بیع کرنے کا معاہدہ کرکے۔۔۔"

"معاہدہ بیع کرکے "کا لفظ انشاء عقد کے معنی میں صریح نہیں، بلکہ محتمل ہے، لہذا اس لفظ سے اگر عاقدین کی نیت انشاء عقد کی نہ ہو یا اس معنی کا عرف نہ ہو یا دستاویز میں کوئی اور صریح لفظ نہ ہو، تو صرف اس لفظ سے بیع منعقد نہیں ہوگی، بلکہ یہ دوطرفہ وعدہ سمجھا جائے گا آئندہ بیع کرنے کا۔ حاصل یہ کہ رکن بیع کے تحقق کے بغیر عقد منعقد نہ ہوگا۔

۳ – بیعانے کی منسلک انگریزی دستاویز میں یہ الفاظ لکھے ہوئے ہیں: the Seller is selling and Purchaser is purchasing the said Plot..................

ایجاب وقبول کے یہ دونوں صیغے حال کے ہیں، ان سے بیع منعقد ہو گئی۔

۴ - ایک شرط یہ عائد کی گئی ہے:

the Purchaser has been given the right to sell the said Plot/House to any other person even before the total payment to Seller but the Purchaser id bound to make the total payment within the prescribed period of time, otherwise this clause to the agreement will not be applicable.

اس شرط میں مشتری کے مبیع آگے بیچنے کے حق کو مشروط کیا گیا ہے مقررمدت میں باقی ثمن بائع اول کو ادا کرنے کے ساتھ۔

اوپر معلوم ہوا کہ عقد بیع صیغہ حال کے ایجاب وقبول سے منعقد ہو چکا ہے، لہذا مبیع مشتری کی ملکیت میں آچکا ہے، اور مشتری کو حق ہے کہ عقار ہونے کی وجہ سے قبضے سے پہلے اسے آگے بیچ دے، لیکن باقی ثمن ادا کرنے سے پہلے، مشتری کی آگے بیع موقوف ہو گی، نافذ اور لازم نہیں ہو گی اور بائع اول کو بیع ثانی کے ابطال کا اختیار حاصل ہے۔

اس شق کی یہ تکییف ممکن ہے کہ بائع اول نے اپنے ابطال بیع کے حق کو استعمال کیا ہے، تاہم اس شق کے الفاظ میں مناسب ترمیم ہونی چاہیے۔

نیز خیار نقد بھی لیا جا سکتا ہے، یعنی یہ شرط لگائی جاسکتی ہے کہ اگر مقررمدت میں باقی ثمن ادا نہ کیا تو بیع اول ہی ختم ہے۔ اس سے بیع ثانی خود ختم ہو جائے گی۔

۵ - ایک مشترک شرط جو ان سب دستاویزات میں مذکور ہے، یہ ہے کہ اگر مقررمدت میں مشتری باقی ثمن ادا نہ کر سکا تو اس کا بیعانہ ضبط ہو گا اور اگر بائع رجسٹری نہ کرائے تو مشتری کو اس کا سارا خرچ دو گنا دے۔

بلا عذر وعدہ خلافی کرنا برا ہے لیکن اس کی وجہ سے بیعانہ ضبط کر لینا یا دو گنی ادائیگی کی شرط عائد کرنا درست نہیں۔ اور اگر بیع ہو چکی ہے تو عاقدین پر عوضین کا تسلیم وتسلم لازم ہے۔

۶ - ایک شق یہ لکھی ہے: اقرار نامہ ہذا کے من مقر اور من مقر کے وارثان جانشینان قائم مقامان وغیرہ ہر طرح سے پابند ہوں گے۔

اگر عاقدین کے سب ورثاء بالغ ہوں اور بغیر کسی دباؤ کے ان کی دلی رضامندی معلوم کر لی ہو تو یہ شق درست ہے، ورنہ درست نہیں۔

۷ - ایک شق یہ لکھی ہے: مشتری معاہدہ بیع سے معاہدہ بیع کر سکتا ہے، رقم بیعانہ وصول کر سکتا ہے۔

معاہدہ بمعنی وعدہ درست ہے، مگر اسے پورا کرنے کی بھی نیت ہو۔

خلاصہ یہ ہے کہ بیعانہ کرتے وقت درج ذیل امور کالحاظ رکھنا چاہیے:

ا - بیعانے کا مطلب آئندہ بیع کرنے کا وعدہ ہے یا فی الحال بیع کرنا، یہ صاف طور پر طے کرلیا جائے۔ آئندہ بیچنے کا وعدہ کرنے سے یہ جگہ بائع کی ملکیت سے نہیں نکلتی۔ بلکہ وہ بدستور اپنی جگہ کا مالک رہتا ہے۔

۲ - فی الحال بیع کرنے کا مطلب یہ ہے کہ یہ جگہ اسی وقت بائع کی ملکیت سے نکل کر مشتری کی ملکیت میں آجائے۔ اور مشتری کی ملکیت میں آنے کے لیے فی الفور رجسٹری کا ہونا ضروری نہیں۔ بائع کو خاص طور پر یہ بات اچھی طرح سمجھ لینی چاہیے۔ رجسٹری تو حکومتی ریکارڈ میں ملکیت کے اندراج کی دستاویز ہے۔

۳ - اگر جانبین سے وعدہ بیع ہوا ہے تو دونوں کو اپنے وعدے نبھانے کی کوشش کرنی چاہیے۔ لیکن اگر مشتری نے مقرر مدت میں باقی رقم ادا نہیں کی تو بائع کو اس کا بیعانہ ضبط کرنے کا حق نہیں۔ وہ جگہ بدستور بائع کی ملکیت میں ہے۔ زیادہ سے زیادہ یہ ہوا کہ مشتری کے خریدنے کا وعدہ کرلینے سے بائع کو اس کے بکنے اور نفع ملنے کی امید لگی تھی جو پوری نہیں ہوئی۔ اسے نقصان نہیں کہا جاسکتا۔

۴ - اگر بیعانے کے وقت بیع ہوگئی تو جگہ مشتری کی ملکیت میں وقتی طور پر آگئی۔ باقی رقم کی مقرر مدت میں وصولی کے لیے خیار نقد کی شرط عائد کی جاسکتی ہے یعنی یہ لکھ دیا جائے کہ اگر مقرر مدت میں مشتری نے باقی رقم ادا نہ کی تو بیع ختم ہے اور وہ جگہ واپس بائع کی ملکیت میں ہے۔ اور اگر مشتری مقرر مدت میں رقم دینے کے لیے تیار ہے لیکن بائع اسے وصول نہیں کرتا یا رجسٹری کے لیے بیان نہیں دیتا تو وہ جگہ مشتری کی ملکیت میں رہے گی۔ لہذا مشتری کے بیعانہ ضبط کرنے یا بائع پر دوگنا خرچ دینے کی شرط لگانے کی ضرورت بھی نہیں اور یہ شرطیں درست بھی نہیں۔ اور اگر بیعانے سے بیع ہوگئی اور اس میں خیار نقد لیا ہوا ہے تو مقرر مدت میں ادائیگی نہ کرنے کی وجہ سے بیع فاسد ہوگی اور بیع فاسد میں اقالہ واجب ہوتا ہے اور اقالے میں ثمن کی کمی بیشی کی شرط لغو ہوتی ہے۔

۵ - مذکورہ بالا امور کے مطابق بیعانے کی دستاویز کے الفاظ میں ترمیم کی ضرورت ہے۔ اور عاقدین اور بروکر کو سمجھ لینا چاہیے کہ شریعت کے مطابق معاملہ کرنے ہی سے آمدنی حلال اور بابرکت ہوتی ہے۔ شریعت کی خلاف ورزی کرنے والا خیر کو نہیں پہنچتا۔

بیان معنی لفظ معاہدہ

واقعہ یہ ہے کہ یہ دونوں اصطلاحات (contract اور عقد) پوری طرح ہم معنی نہیں ہیں، بلکہ contract مفہوم عقد کے مقابلے میں زیادہ وسیع اور contract کا صحیح عربی اور اردو ترجمہ معاہدہ ہے۔ فقہ اسلامی کی رو سے عقد پر کسی معاملے (transaction) کی فوری تکمیل ہو جاتی ہے، جب کہ معاہدہ اور contract میں یہ ضروری نہیں۔ اگر الف اور ب کے درمیان یہ قرارداد طے پائے کہ الف تین ماہ بعد ب کو روئی کی دس ہزار گانٹھیں فروخت کرے گا تو یہ معاہدہ بیع (contract of sale) ہے، لیکن فقہ اسلامی کی اصطلاح میں عقد بیع نہیں ہے۔ اس کے برعکس اگر الف اسی وقت ب سے کہے کہ میں روئی کی دس ہزار گانٹھیں تم کو اتنی قیمت میں فروخت کرتا ہوں اور ب اسے قبول کرلے تو یہ عقد بیع بھی ہے اور contract بھی۔ (عدالتی فیصلے: ۱/۲۶۲، ۲۶۳، حضرت مفتی تقی صاحب)

معاہدہ Agreement : یہ لفظ قانون میں دو معنوں میں استعمال ہوتا ہے۔ یعنی عارضی سمجھوتہ یا طے شدہ معاملہ۔ اس امر کا تصفیہ کہ یہ لفظ ایک دستاویز میں کس معنی میں استعمال کیا گیا ہے گرد و پیش کے حالات اور معاہدے کی نوعیت پر منحصر ہوگا۔ (کشاف قانونی اصطلاحات: ۱/۷۷، رشید احمد صدیقی)

معاہدہ Contract : قانون معاہدہ میں اس کی تعریف اس طرح کی گئی ہے کہ جو معاملہ قانوناً نافذ ہو سکتا ہو۔ (مصدر سابق: ۱/۳۸۱) یہاں ہو سکتا کا لفظ ہے، ہو چکا کا لفظ نہیں۔

۔۔۔ بیع کرنے کا معاہدہ کرکے دس روپے پیشگی لے کر رسید لکھ دیا اور بقیہ قیمت مبلغ۔۔۔ وصول پانے پر بیع نامہ لکھ کر تکمیل رجسٹری کا اقرار کیا۔۔۔۔۔۔۔۔

الجواب: یہ معاہدہ جو فیمابین ۔۔۔۔۔ ہوا یہ بیع شرعی نہیں، محض وعدہ ہے جس کا بلاوجہ خلاف کرنا عند اللہ موجب مواخذہ ہوتا ہے لیکن قضاء اس پر مجبور نہیں کیا جاسکتا۔۔۔ (امداد الفتاوی: ۳/۴۴، ۴۵)

وقد ذكرنا فيما سبق بتفصيل أن القوانين الوضعية تفرق بين اتفاقية البيع والبيع بأن اتفاقية البيع مواعدة من الطرفين لإنجاز البيع في وقت لاحق ولا ينقل ملك المبيع إلى المشتري......وقد جرى العمل على أن البائع ربما يطالب المشتري بدفع مبلغ إلى البائع ويحق للبائع إن لم ينقد المشتري البيع في التاريخ المحدد أن يمسك هذا المبلغ ولا يرده إلى

المشتري وإن هذا المبلغ قد يسمى هامش الجدية وقد يسمى الجزء المقدم من الثمن أو الأداء الجزئي أو الضمان.

والذي يظهر من تعريف هذه الاصطلاحات في القانون أن هامش الجدية ما يدفع من المشتري في مرحلة المواعدة قبل إنجاز البيع و الجزء المقدم من الثمن أو الأداء الجزئي ما يدفع بعد إنجاز البيع وإن كان كل منهما يستعمل في معنى الآخر في الإطلاقات العامة. ولكن يقضي القانون في جميع الحالات أن المشتري إن لم ينفذ البيع فإنه يحق للبائع أن يصادر المبلغ المدفوع ولا يرده إليه.(فقه البيوع : ١١٧/١)

انعقاد البيع بصيغة الحال

(وهما عبارة عن كل لفظين ينبئان عن معنى التملك والتمليك ماضيين) كبعت واشتريت أو حالين) كمضارعين لم يقرنا بسوف والسين كأبيعك فيقول أشتريه أو أحدهما ماض والآخر حال. (و) لكن (لا يحتاج الأول إلى نية بخلاف الثاني) فإن نوى به الإيجاب للحال صح على الأصح . ... وكأبيعك الآن لتمحضه للحال.

(قوله: لا يحتاج الأول) وهو الصادر بلفظين ماضيين ط عن المنح وكذا الماضي فيما لو كانا مختلفين. (قوله: بخلاف الثاني) فإنه يحتاج إليها وإن كان حقيقة للحال عندنا على الأصح لغلبة استعماله في الاستقبال حقيقة أو مجازا بحر عن البدائع. (الدر مع الرد : ٥١٠/٤ ، ٥١١)

قال أصحابنا – رحمهم‌الله – كل لفظين ينبئان عن التمليك والتملك على صيغة الماضي أو الحال ينعقد بهما البيع كذا في المحيط فارسية كانت أو عربية أو نحوهما هكذا في التتار خانية وينعقد بالماضي بلا نية وبالمضارع بها على الأصح كذا في البحر الرائق. ...... وأما ما تمحض للحال كأبيعك الآن فلا يحتاج إليها. (الفتاوى الهندية : ٤/٣)

أما في اللغات الأخرى التي أفردت فيها صيغة الحال عن صيغة الاستقبال واستعملت لإنشاء العقود كما في الأردية والفارسية والإنكليزية فلا يجب أن يكون الإيجاب والقبول بلفظ الماضي بل يجوز أن يكونا بصيغة الحال. .... وبما أن صيغة العقد تختلف باختلاف اللغات فإن مجلة الأحكام العدلية لم تقيدهما بصيغة مخصوصة ونصت في المادة ١٦٨ أن الإيجاب والقبول في البيع عبارة عن كل لفظين مستعملين لإنشاء البيع في عرف البلد والقوم . (فقه البيوع : ٣٢/١ ، ٣٣)

خيار النقد

٣١٣ - إذا تبايعا على أن يؤدي المشتري الثمن في وقت كذا وإن لم يؤده فلا بيع بينهما صح البيع وهذا يقال له خيار النقد .... وقد اختارت جمعية المجلة قول مُحَمَّد رحمه‌الله تعالى (أي صحة خيار النقد بأكثر من ثلاثة أيام) مراعاة لمصلحة الناس في هذا الزمان كما صرحت بذلك في تقريرها المتقدم للمرحوم عالي باشا الصدر الأعظم. (شرح المجلة للأتاسي : ٢/٢٥٩ - ٢٦١)

مطلب خيار النقد : (قوله: على أنه أي المشتري إلخ) وكذا لو نقد المشتري الثمن على أن البائع إن رد الثمن إلى ثلاثة فلا بيع بينهما صح أيضا، والخيار في مسألة المتن للمشتري؛ لأنه المتمكن من إمضاء البيع وعدمه، وفي الثانية للبائع؛ حتى لو أعتقه صح ولو أعتقه المشتري لا يصح نهر. ..... (قوله: خلافا لمحمد) فإنه جوزه إلى ما سماه. .... وقد قال: صدر الشريعة في وجه إدخال الفاء: إنه فرع مسألة خيار الشرط؛ لأنه إنما شرع ليدفع بالفسخ الضرر عن نفسه سواء كان الضرر تأخير أداء الثمن أو غيره. (الدر مع الرد : ٤/٥٧١)

إذا لم يؤد المشتري الثمن في المدة المعينة كان البيع الذي فيه خيار النقد فاسدا .

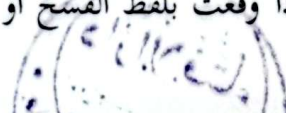
أي لا منفسخا كما يقتضيه ظاهر هذا الشرط لقوله فلا بيع بينهما . قال في الخانية : ولو مضت الثلاثة ولم ينقده أشار في المأذون إلى أنه ينفسخ البيع . والصحيح إنه يفسد ولا ينفسخ . (شرح المجلة للأتاسي : ٢/٢٦٠)

إقالة العقد الفاسد واجب وفسخ في حق الكل

وتجب (الإقالة) في عقد مكروه وفاسد بحر.

وأورد عليه أن الفاسد يجب فسخه على كل منهما بدون رضا الآخر، وكذا للقاضي فسخه بلا رضاهما، والإقالة يشترط لها الرضا اللهم إلا أن يراد بالإقالة مطلق الفسخ كما أفاده محشي مسكين .

قلت: وإليه يشير كلام الفتح المذكور، وهو الظاهر؛ لأن المقصود منه رفع العقد كأنه لم يكن رفعا للمعصية، والإقالة تحقق العقد من بعض الأوجه فلا بد أن يكون الفسخ في حق المتعاقدين وحق غيرهماوالله سبحانه أعلم. (الدر مع الرد : ٥/١٢٤)

وهذا الخلاف (في كون حقيقة الإقالة فسخا أو بيعا جديدا) إنما يتأتى إذا وقعت الإقالة بلفظ الإقالة . أما إذا وقعت بلفظ الفسخ أو ما في معناه من المتاركة أو التراد فلا خلاف في أنه

فسخ للبيع السابق فيأخذ حكم الفسخ للجميع . وكذلك إن عقدا بيعا جديدا بلفظ البيع فلا خلاف في أنه يقع بيعا في حق الجميع ...... وقل ما يستخدم التجار في زماننا كلمة الإقالة . والمعروف فيهم التراد . (فقه البيوع : ۱۰۹۸/۲)

ويبنى على هذا أنهما إذا تقابلا بأكثر من الثمن الأول أو بأقل أو بجنس آخر أو أجل الثمن في الإقالة فعلى قول أبي حنيفة تصح الإقالة بالثمن الأول ويبطل ما شرطاه لأنها فسخ في حق المتعاقدين والفسخ يكون بالثمن الأول ويبطل الشرط الفاسد .(تحفة الفقهاء : ۱۱۱/۲)

بيع العقار قبل القبض وأداء الثمن موقوف وللبائع إبطاله

(صح بيع عقار لا يخشى هلاكه قبل قبضه) من بائعه لعدم الغرر لندرة هلاك العقار.

(قوله: صح بيع عقار إلخ) أي عندهما وقال محمد: لا يجوز وعبر بالصحة دون النفاذ واللزوم؛ لأنهما موقوفان على نقد الثمن أو رضا البائع، وإلا فللبائع إبطاله أي إبطال بيع المشتري، وكذا كل تصرف يقبل النقض إذا فعله المشتري قبل القبض، أو بعده بغير إذن البائع فللبائع إبطاله .... (قوله: من بائعه) متعلق بقبض لا ببيع؛ (رد المحتار : ١٤٧/٥)

اعتبار العرف الخاص

فأفاد أن عدم اعتباره (أي عدم اعتبار العرف الخاص) بمعنى أنه إذا وجد النص، بخلافه لا يصلح ناسخا للنص، ولا مقيدا له، وإلا فقد اعتبروه في مواضع كثيرة منها مسائل الإيمان، وكل عاقد وواقف، وحالف يحمل كلامه على عرفه كما ذكره ابن الهمام. (رد المحتار : ٥١٩/٤)

وحاصل ما حققه في تلك الرسالة (نشر العرف في بناء بعض الأحكام على العرف) : أن العرف الخاص معتبر وإن خالف المنصوص عليه في كتب المذهب ما لم يخالف النص الشرعي يعني الكتاب والسنة والإجماع ، وأن العرف الخاص يشمل القديم والحادث ، وأن حكم العرف يثبت على أهله خاصا أو عاما، فالعرف العام في سائر البلاد يثبت حكمه على أهل سائر البلاد ، والعرف الخاص في بلدة واحدة يثبت حكمه على أهل تلك البلدة ، وأنه إنما يعتبر العرف سواء كان خاصا أو عاما إذا كان شائعا بين أهله مستفيضا لديهم يعرفه جميعهم . وساق الأدلة على ذلك متونا وشروحا وفتاوى . (شرح المجلة للأتاسي : ٦٢/٢)

دنیا کی بیشتر مسلم آبادیوں میں جو امر معروف و مروج ہو جائے وہ عرف عام ہے اور جو کسی ایک شہر یا صوبہ یا کسی خاص آبادی یا ایک مخصوص طبقہ تک محدود ہو وہ عرف خاص ہے۔

اگر عرف خاص کا دائرہ بہت محدود ہو تو اس کی بنا پر قیاس کو ترک کرنا درست نہیں۔

اگر عرف خاص کا دائرہ بہت وسیع ہو تو اس کی بنا پر قیاس کا ترک کرنا درست ہے۔(اسلامی فقہ اکیڈمی سیمینار #۸،احکام شرعیہ اور عرف وعادت، تجاویز، ص۱۷، ۱۸)

مصادرة هامش الجدية

أما من الناحية الشرعية فلا بد من التفريق بين حالتين : الحالة الأولى :أن يدفع المبلغ مع إنجاز البيع أو بعده ويعتبر جزءا من الثمن عند تنفيذه ولو سمي باسم هامش الجدية فحكمه من الناحية حكم العربون حيث يجوز عند الإمام أحمد أن يصادر البائع هذا الجزء إن تخلف المشتري عن تنفيذ البيع ولا يجوز ذلك عند غيره.

الحالة الثانية أن يدفع المبلغ في مرحلة المواعدة قبل إنجاز البيع سواء سمي عربونا أو الجزء المقدم من الثمن فإنه ليس عربونا وإنما حكمه ما ذكرنا في هامش الجدية من أنه لا يجوز عند أحد من الفقهاء الأربعة بما فيهم الإمام أحمد أن يصادره البائع وإن لم ينفذ العقد من قبل المشتري. (فقه البيوع : ١/١١٨)

بعض لوگ استحکام وعدہ بیع کے لیے ایک آدھ روپیہ پیشگی دے جاتے ہیں۔ اور اس کو بیعانہ کہتے ہیں۔ اور اگر کسی وجہ سے خریدار کی جانب سے وعدہ خلافی پیش آوے تو بائع وہ روپیہ واپس نہیں دیتا، یہ کسی طرح درست نہیں، گو وعدہ خلافی بلا وجہ بری بات ہے، مگر اس کا روپیہ مار لینے کا کوئی حق نہیں۔(صفائی معاملات: ص۱۳، حضرت تھانوی)

اس طرح بیع کرنا باطل ہے اور بائع کو بصورت بیع نہ ہونے کے اس بیعانہ کا رکھنا حرام ہے۔(فتاوی دار العلوم دیوبند:۱۴/۲۷۸)

وہ پچیس روپیہ آپ ضبط کر لینا اور واپس نہ کرنا درست نہیں ہے، اور قطعا حرام اور داخل حقوق العباد ہے اگر اس نے بیع نامہ تکمیل نہیں کرایا تو یہ روپے آپ کو واپس دینا چاہیے۔(مصدر سابق:۱۴/۲۸۹)

اطمینان کے لیے بیعانہ لینے دینے کا تو مضائقہ نہیں، مگر مشتری لینے سے انکار کر بیٹھے تو زر بیعانہ کی واپسی واجب ہے اور اس کا دبا لینا ظلم اور غصب میں داخل ہے۔(امداد الاحکام:۳/۳۸۳)

زر بیعانہ ڈیڑھ ہزار روپے جو بائع نے مشتری سے لیا اور اس کو صرف کر دیا یہ رقم بائع کے ذمہ مشتری کو واپس کرنا واجب ولازم ہے اور مشتری کے اس لکھنے سے کہ اگر میں زمین نہ خریدوں تو مبلغ مذکور سے جو بائع کو دے چکا ہوں دست بردار ہو جاؤں گا یہ رقم بائع کی ملک نہیں ہوئی کیونکہ دست برداری اعیان سے شرعاً لغو ہے۔ دستبرداری دین سے ہوا کرتی ہے اور اس کی بھی تعلیق صحیح نہیں۔ (امداد الاحکام: ۳/ ۳۹۲)

اس روپیہ کی واپسی واجب ہے جو معاہدہ پہلے کر لیا گیا تھا کہ بیعنامہ نہ کرانے کی صورت میں یہ رقم ضبط ہو جائے گی، یہ معاہدہ خلاف شرع ہے اس کی پابندی لازم نہیں۔ اس کو توڑنا ضروری ہے۔ (فتاوی محمودیہ: ۲۴/ ۲۰۵، دار الاشاعت)

بیع وشراء کا وعدہ حکم میں بیع وشراء کے نہیں۔ (امداد الفتاوی: ۳/ ۳۹، ۴۰)

تحقیق ایفائے عہد (امداد الفتاوی: ۴/ ۵۱۸، ۵۱۹)..................واللہ سبحانہ وتعالی أعلم

الجواب صحیح

محمد نوید خان عفی عنہ

استاذ الحدیث ومفتی

دار الافتاء جامعہ عبد اللہ بن عمر، لاہور

محمد طارق محمود عفی عنہ

مدرس ومعین مفتی

دار الافتاء جامعہ عبد اللہ بن عمر لاہور

۲۰/ ۱۲/ ۱۴۴۶ھ

۱۷/ ۶/ ۲۰۲۵ء